

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för fastigheten Mensättra 1:159, Eriksviksvägen 2A i Boo**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen för fastigheten Mensättra 1:159 är att göra det möjligt att stycka av en ny fastighet för friliggande bostadshus. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förslaget var utsänt på samråd under oktober till november 2020. Under samrådet inkom yttranden från Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun och Trafikförvaltningen, Region Stockholm. Efter samrådet gjordes vissa mindre justeringar. Förslaget var utsänt på granskning under december 2020 till januari 2021. Under granskning inkom yttranden från Länsstyrelsen och Trafikförvaltningen, Region Stockholm, som inte hade några synpunkter på planförslaget. Lantmäterimyndigheten i Nacka lämnade synpunkter på regleringen om utfartsförbud. Efter granskning har inga justeringar gjorts av planförslaget.

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 190 000 kronor och bekostas av fastighetsägaren.

### **Ärendet**

Planområdet omfattar fastigheten Mensättra 1:159 som är cirka 2900 kvadratmeter, är i privat ägo och bebyggd med en fristående huvudbyggnad. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostadsändamål, vilket nu gällande fastighetsplan omöjliggör. Förslaget möjliggör alltså en ny bostadsfastighet med huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader.

Planförslaget anger en minsta fastighetsstorlek på 1200 kvadratmeter. Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 120 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 160 kvadratmeter. Byggrättens storlek överensstämmer med de byggrätter som finns i närområdet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om positivt planbesked på delegation den 11 december år 2018. Gällande byggnadsplan medger en minsta fastighetsstorlek om 1200 kvadratmeter. Trots att fastigheten Mensättra 1:159 är 2900 kvadratmeter kan den inte styckas av då detta strider mot gällande fastighetsplan. Flertalet fastigheter inom området är mellan 1200 och 1600 kvadratmeter. Med hänsyn till områdets karaktär samt att fastigheten är en av två fastigheter inom gällande fastighetsplan som så pass stor, bedömdes det att det kunde prövas om aktuell fastighet var lämplig att stycka av. Efter avstyckning kommer Mensättra 1:159 ha en liknande fastighetsstorlek som övriga fastigheter i området. Enligt kommunens riktlinjer är det inte lämpligt att ändra en detaljplan för en enskild fastighet för att medge en större byggrätt eller annan tomtstorlek än för övriga fastigheter i området. Undantag finns från detta om kommunen bedömer att det är osannolikt att ett större område blir föremål för en planläggning inom en överskådlig tid. Planenheten gjorde i planbeskedet bedömningen att det saknades skäl till en planläggning av ett större område inom en snar framtid.

Förslaget var utsänt på samråd under oktober till november 2020. Under samrådet inkom yttranden från Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun och Trafikförvaltningen, Region Stockholm. Efter samrådet gjordes mindre justeringar avseende placering av ny huvudbyggnad samt bestämmelsen kring fördröjning av dagvatten. Förslaget var utsänt på granskning mellan den 16 december 2020 och den 6 januari 2021, totalt 3 veckor. Under granskningstiden inkom yttrande från Länsstyrelsen och Trafikförvaltningen, Region Stockholm, om att de inte hade några synpunkter på planförslaget. Lantmäterimyndigheten i Nacka hade synpunkter kring regleringen av utfartsförbud. Efter granskning har inga justeringar av planförslaget gjorts. Inga synpunkter från fastighetsägare eller föreningar har inkommit under planprocessen.

Planområdet utgörs av fastigheten Mensättra 1:159 och planen är av begränsad omfattning. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, eller människors hälsa. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har undersökts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att upphävandet inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.



Planchef fattade beslut på delegation den 15 december 2020 om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detta beslut fattades med stöd av punkt S40 i miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Att fastigheten ges möjlighet att styckas kan innebära att området succesivt förtätas. En förtätning med fler bostäder kan på sikt leda till en ökad upplevelse av trygghet med fler ”ögon på vägen” där fler kan se och höra potentiella brott.

### **Planarbetets bedrivande**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 22 april 2020, §81. Vid samma tillfälle beslutades att miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Planförslaget har bedrivits med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd från 1 oktober till 12 november år 2020 och ställdes ut på granskning 16 december år 2020 till 6 januari år 2021.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 190 000 kronor. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell. Planarbetet innebär inga kostnader för kommunen avseende investering eller drift och underhåll.

### **Konsekvenser för barn**

Planförslaget innebär en förtätning så att en större del av berörd fastighet kan bebyggas vilket minskar tillgängliga ytor för lek och utevistelse. Planområdet bedöms även efter genomfört planförslag ha gott om utrymme för barns lek och utevistelse. Planarbetet medför att bostadsutbudet ökar genom att en ny bostad tillkommer vilket är positivt även för barn.

### **Handlingar i ärendet**

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Angela Jonasson  
 Biträdande enhetschef  
 Planenheten

Linn Grönlund  
 Planarkitekt  
 Planenheten



## Översikt över detaljplanarbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet.

<b>Aktivitet</b>	<b>Kostnad</b>
Personalkostnader	<i>170 000 kr</i>
Grundkarta och fastighetsförteckning	<i>20 000 kr</i>
<b>Preliminär plankostnad fram till antagande</b>	<b><i>190 000 kr</i></b>